

# Stellungnahme zum Steuerreformgesetz 2015/2016

von Univ.-Prof. Dr. Reinhold Beiser, Universität Innsbruck

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wünsche Ihnen einen schönen guten Tag.

Zum Entwurf eines **Steuerreformgesetzes 2015/2016** (Ministerialentwurf des BMF vom 19. Mai 2015, GZ BMF-010200/0019 - VI/1/2015) darf ich wie folgt Stellung nehmen:

## I. Einkommensteuer

### 1 § 4 Abs 12 EStG: Einlagenrückzahlung

#### 1.1 Die bestehende Rechtslage

Einlagen und Einlagenrückzahlungen sind nach § 4 Abs 12 EStG und § 8 KStG ertragsteuerneutral. Das fördert die Bereitstellung von Risikokapital durch die Gesellschafter. Das zeigt ein Beispiel aus der Praxis:

Eine Seilbahn AG ist durch den Bau einer neuen Seilbahn mit weit höheren Investitionskosten als geplant in eine finanzielle Schieflage geraten. Alle Aktionäre haben deshalb Eigenkapital in ihre AG eingelegt. Die neue Seilbahn hat hohe Umsätze und cash flows generiert. Nach einigen Jahren ist durch Schuldtilgungen und Gewinnspeicherungen eine gesunde Eigenkapitalquote erreicht worden. Durch Einlagenrückzahlungen nach § 4 Abs 12 EStG ist das von den Gesellschaftern zur Krisenbewältigung eingelegte Kapital ertragsteuerneutral (ohne Kapitalertragsteuer und ohne Einkommensteuerbelastung auf Ebene der Gesellschafter) an die Gesellschafter zurückbezahlt worden.

Kurz: Das von Ministerialrat Univ.-Doz. Dr. *Peter Quantschnigg* 1996 entworfene und im Gesetz verankerte Modell ertragsteuerneutraler Einlagen und Einlagenrückzahlungen bewährt sich als ein wertvolles Instrument zur Krisenbewältigung: Gesellschafter können das Eigenkapital ihrer AG/GmbH im Fall einer Krise, raschen Expansion, hoher Investitionen etc durch Gesellschaftereinlagen stärken. Spätere Gewinne werden bis zum Erreichen einer gesunden Eigenkapitaldecke gespeichert. Dann werden die von den Gesellschaftern einbezahlten Einlagen ertragsteuerneutral (ohne KESt und ohne ESt auf Gesellschafterebene) zurückbezahlt.

## 1.2 Das neue System konterkariert diese insbesondere für Klein- und Mittelunternehmen sinnvolle Funktion

Nach dem neuen System des Ministerialentwurfes dürfen von den Gesellschaftern geleistete Einlagen erst dann ertragsteuerneutral an die Gesellschafter ausbezahlt werden, wenn *zuvor* sämtliche gespeicherten Gewinne mit KESt an die Gesellschafter ausgeschüttet worden sind. Damit beißt sich die Katze in der Regel in den Schwanz: Solange in der Gesellschaft noch Gewinne vorhanden sind, ist eine Einlagenrückzahlung nicht möglich. Sind alle gespeicherten und laufenden Gewinne (mit KESt) ausgeschüttet worden, so lässt die so reduzierte Eigenkapitaldecke eine weitere Schwächung der Eigenkapitalbasis durch Einlagenrückzahlungen in der Regel nicht mehr zu.

## 1.3 Unnötige Verkomplizierung

Das bisherige Evidenzkonto hat nach § 4 Abs 12 EStG ausschließlich ertragsteuerrechtliche Einlagen (Maßgeblichkeit allein der Steuerbilanz!) auszuweisen. Das unternehmensrechtliche Eigenkapital nach § 229 UGB sowie eine Aufwertung (ein „*step up*“) nach § 202 UGB ist für die Steuerbilanz und das Evidenzkonto nach § 4 Abs 12 EStG irrelevant.

Der Ministerialentwurf verpflichtet dagegen zur Evidenz von drei Konten:

- „*Stand der Innenfinanzierung*“ (= gespeicherte Gewinne)
- „*Stand der Einlagen*“
- „*umgründungsbedingter Differenzbetrag*“ (= Aufwertungsbetrag nach § 202 Abs 1 UGB)

Eine *systemkonsistente Einmalerfassung* ist nach Lehre und Rechtsprechung nur zu erreichen, wenn der Einlagenstand nach § 4 Abs 12 EStG ausschließlich an der Steuerbilanz (und gerade nicht am unternehmensrechtlichen Jahresabschluss) ausgerichtet wird: VwGH 25.7.2013, 2012/15/0004 im Anschluss an *Beiser*, Die Einmalerfassung bei der Einlagenrückzahlung in Kombination mit Umgründungen, ÖStZ 2002/106, 69 ff; *Matzka/Walter*, Umfang der Ausschüttungsfiktion nach § 9 Abs 6 UmgrStG, GeS 2003, 119 ff und *Kirchmayr*, Besteuerung von Beteiligungserträgen (2004), 233 ff; zu den weitreichenden Folgen der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Sicherung einer konsistenten Einmalerfassung siehe *Beiser*, Einlagenrückzahlung und Einmalerfassung bei Umgründungen, RdW 2013/617, 627 ff.

Die im Ministerialentwurf vorgeschlagene Neuregelung ist im Sinn einer konsistenten Einmalerfassung somit überflüssig und öffnet darüber hinaus

## 1.4 Systemwidrige Steuerlücken

Dazu ein Beispiel:

Die natürliche Person A bringt ihren Betrieb nach Art III UmgrStG in ihre bar mit 100.000 Euro gegründete A-GmbH ein (100 % Beteiligung von A; keine Kapitalerhöhung). Das Kapital laut Steuerbilanz (Einbringungsbilanz) beträgt Null (0,00 Euro) auf Grund von Entnahmen vor der Einbringung. Das Eigenkapital laut Unternehmensbilanz beträgt dagegen nach der Schlussbilanz vor der Einbringung + 5 Mio Euro: Grund und Boden, der um 1 Mio Euro ins Privatvermögen angeschafft worden ist, ist auf Grund einer Umwidmung in seinem Wert auf 6 Mio Euro gestiegen und zu diesem Teilwert/Tageswert nach § 202 UGB eingelegt worden. In der Steuerbilanz sind dagegen nach § 6 Z 5 EStG nur die Anschaffungskosten von 1 Mio Euro angesetzt worden.

Die steuerliche Einbringungsbilanz zeigt also Null Euro Eigenkapital. Die Einbringungsbilanz nach UGB zeigt dagegen + 10 Mio Euro Eigenkapital:

Eine Aufwertung in der Unternehmensbilanz nach § 202 Abs 1 UGB auf Grund von stillen Reserven und eines Firmenwertes erhöht das unternehmensrechtliche Eigenkapital von + 5 Mio Euro auf + 10 Mio Euro in der Einbringungsbilanz nach UGB.

Der Einlagenstand nach § 4 Abs 12 EStG in der derzeitigen Fassung beträgt + 100.000 Euro: Bareinzahlung bei der Gründung der übernehmenden A-GmbH in Höhe von 100.000 Euro + Null (0,00 Euro) Eigenkapital laut ertragsteuerrechtlicher Einbringungsbilanz.

Nach dem Ministerialentwurf beträgt der „Stand der Innenfinanzierung“ Null Euro, der „Stand der Einlagen“ + 100.000 Euro und der „umgründungsbedingte Differenzbetrag“ + 5 Mio Euro.

A veräußert seine Beteiligung an der A-GmbH um 10 Mio Euro an B und versteuert seinen Veräußerungsüberschuss nach §§ 27, 27a EStG.

Die freie Kapitalrücklage wird von B in der A-GmbH in Höhe von 5 Mio Euro aufgelöst und an B als Einlagenrückzahlung ertragsteuerneutral ausgezahlt. Der Einlagenstand sinkt auf Null Euro; der umgründungsbedingte Differenzbetrag sinkt auf 0,1 Mio Euro.

§ 4 Abs 12 Z 3 letzter Teilstrich EStG in der Fassung des Begutachtungsentwurfes ermöglicht so Einlagenrückzahlungen auf Grund einer Aufwertung in der Unternehmensbilanz nach § 202 Abs 1 UGB.

§ 4 Abs 12 EStG in der derzeit geltenden Fassung begrenzt die ertragsteuerneutral rückzahlbaren Einlagen dagegen systemkonsistent auf den ertragsteuerrechtlichen Einlagenstand, also im Beispiel auf + 100.000 Euro.

## **1.5 Verdeckte Einlagen und verdeckte Ausschüttungen**

Verdeckte Einlagen erhöhen den Einlagenstand nach § 4 Abs 12 EStG, soweit sie erkannt (und von der Finanzverwaltung anerkannt) werden.

Verdeckte Ausschüttungen werden einerseits dem Gewinn der verdeckt ausschüttenden Körperschaft hinzugerechnet und fließen andererseits als Gewinnausschüttung ab.

Nach dem Prinzip einer systemkonsistenten Einmal erfassung erhöhen verdeckte Einlagen (im Fall ihrer Offenlegung und Anerkennung) den Einlagenstand nach § 4 Abs 12 EStG. Der Ministerialentwurf will dagegen in § 4 Abs 12 Z 2 lit a EStG idF des Begutachtungsentwurfes verdeckte Einlagen ignorieren. Eine systemwidrige Doppelbesteuerung ist die Folge dieser systematischen Inkonsistenz: Eingelegtes und bereits versteuertes Eigenkapital wird nochmals besteuert.

Offene und verdeckte Gewinnausschüttungen berühren dagegen den Einlagenstand systemkonsistent nicht. Der Ministerialentwurf schafft insofern nicht neues Recht, sondern bestätigt in diesem Punkt die bestehende Rechtslage.

## **1.6 Ergebnis**

Die vorgeschlagene Neuregelung konterkariert die wirtschaftliche Funktion ertragsteuerneutraler Einlagen und Einlagenrückzahlungen: Die Zufuhr von Eigenkapital (Risikokapital) in Kapitalgesellschaften wird durch Rückzahlungssperren in Form von 25 % (laut Entwurf 27,5 %) KESt verhindert oder erschwert!

Der Begutachtungsentwurf entspricht darüber hinaus nicht dem Sachlichkeitsgebot des Art 7 B-VG: Eine konsistente Einmal erfassung wird verfehlt. Die Evidenzbürokratie wird sinnlos aufgeblasen.

## **1.7 Empfehlung**

§ 4 Abs 12 EStG erleichtert in seiner bisherigen Fassung die Bereitstellung von Risikokapital durch die Gesellschafter einer GmbH/AG und erfüllt so eine wirtschaftlich wichtige Funktion zur Sicherung von Arbeitsplätzen insbesondere in Klein- und Mittelbetrieben.

Die vorgeschlagene Neuregelung zerstört diese Funktion, entspricht nicht dem Gebot einer konsistenten Einmal erfassung nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 25.7.2013, 2012/15/0004) und verkompliziert die Evidenzbürokratie ohne Not.

Kurz: § 4 Abs 12 EStG in der Fassung des Begutachtungsentwurfes ist nicht in die Regierungsvorlage aufzunehmen.

## 2 Die Erhöhungen der ImmoESt, KESt und des höchsten Grenzsteuersatzes

Österreich ist ein Hochsteuerland und hat sein Belastungspotenzial im internationalen Steuerwettbewerb und ebenso aus Sicht der mit Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen belasteten Bürger überzogen. Die Erhöhung der Steuersätze von 25 % auf 30 % in der ImmoESt, von 25 % auf 27,5 % in der KESt und des höchsten Grenzsteuersatzes in der ESt von 50 % auf 55 % überspannen die Steuerbelastung. Die Verlagerung von Betrieben, Arbeitskräften und Arbeitsplätzen sowie Investitionen in andere Staaten wird so rentabler. Die erhofften Mehreinnahmen können sich so in Mindereinnahmen drehen: Weichen zB einige Menschen dem Höchststeuersatz von 55 % ESt aus, so kostet das die ESt auf deren Gesamteinkommen.

## 3 § 23a EStG: Verluste bei kapitalistischen Mitunternehmern mit beschränkter Haftung

Kommanditisten stellen Eigenkapital und somit Risikokapital zur Verfügung. Risikokapital ist zur Finanzierung von Investitionen notwendig.

Kommanditisten, die Risikokapital bereitstellen, haften nicht nur mit ihrem einbezahlten Kapital und mit ihrer Haft- bzw Pflichteinlage, sondern ebenso wie alle anderen Mitunternehmer mit ihrem gesamten Anteil am Vermögen der KG (also inklusive stiller Reserven und Firmenwerte): *Beiser*, Verluste eines Kommanditisten im Fall eines negativen Eigenkapitals - eine systematische Analyse, ÖStZ 2014/783, 484.

Der Staat ist bei der Aufteilung von Chancen und Risiken zwischen ihm und den Steuerpflichtigen ohnehin im Vorteil: Gewinne werden besteuert, Verluste muss der Steuerpflichtige dagegen in der Regel selbst tragen. Muss ein Steuerpflichtiger erlittene Verluste selbst tragen, so ist ein ertragsteuerrechtlicher Ausgleich mit positiven Einkünften (Gewinnen/Überschüssen) sachgerecht.

Die vorgeschlagene Neuregelung erschwert die Bereitstellung von Risikokapital. Die Ertragsbesteuerung von Mitunternehmerschaften wird verkompliziert. Der bürokratische Erklärungs- und Kontrollaufwand wird aufgebläht und stößt an die Grenzen der Anwendbarkeit.

Kurz: Die Bereitstellung von Risikokapital für Investitionen in Österreich wird behindert statt gefördert.

## II. Umsatzsteuer

### 1 Eine unionsrechtskonforme Umsetzung des Vorsteuerabzugs für Gebäude nach Art 168a MwStSyst-RL

Art 168a MwStSyst-RL ist im österreichischen Umsatzsteuerrecht zu verankern. Das schafft Klarheit und Rechtssicherheit im Sinn des Legalitätsprinzips (Art 18 B-VG) und im Sinne der Rechtsstaatlichkeit.

De lege ferenda werden folgende Änderungen im österreichischen UStG 1994 vorgeschlagen:

- In § 12 Abs 2 Z 1 wird folgende litera c) angefügt:  
„c) Ein Vorsteuerabzug für Grundstücke im Sinn des § 2 Grunderwerbsteuergesetz ist maximal im Ausmaß der unternehmerischen Nutzung/Verwendung möglich. Eine nichtunternehmerische Nutzung/Verwendung für private oder andere unternehmensfremde Zwecke schließt den Vorsteuerabzug anteilig aus. Eine Änderung der unternehmerischen Nutzungsquote löst eine Vorsteuerberichtigung nach Abs 10 ff aus.“
- § 3a Abs 1a letzter Satz UStG 1994 wird ersatzlos aufgehoben.
- § 12 Abs 3 Z 4 UStG 1994 wird ersatzlos aufgehoben.

Auf diese Weise wird eine „lex specialis“ für den Vorsteuerabzug für Gebäude in Umsetzung des Art 168a MwStSyst-RL im österreichischen Gesetz (Art 18 B-VG) verankert. Darüber hinaus wird klargestellt: Nur eine auf Dauer angelegte Änderung der privaten/unternehmerischen Nutzung löst eine Vorsteuerkorrektur aus. Wird zB eine Mietwohnung für drei Wochen privat bewohnt oder werden Hotelzimmer für eine Familienfeier ein paar Nächte privat genutzt, so ist eine Vorsteuerkorrektur nicht zulässig, weil die überwiegende Nutzung für umsatzsteuerpflichtige Umsätze auf ein Jahr betrachtet erhalten bleibt. Eine Erfassung des privaten Konsums auf Basis der anteiligen Kosten nach § 3a Abs 1a und § 4 Abs 8 UStG (in der vorgeschlagenen Fassung de lege ferenda) ist jedoch sachgerecht und entspricht auch der umsatzsteuerrechtlichen Gleichbehandlung gleichartiger Leistungen im Steuersatz: Soweit eine Wohnraumvermietung oder eine Beherbergung nach § 10 Abs 2 Z 4 UStG mit einem ermäßigten Steuersatz besteuert werden, ist es folgerichtig, auch eine vorübergehende Privatnutzung von Mietwohnungen oder Hotelzimmern (auf Kostenbasis nach § 3a Abs 1a und § 4 Abs 8 UStG in der vorgeschlagenen unionsrechtskonformen Fassung) mit dem ermäßigten Steuersatz zu erfassen.

## 2 Komplikationen durch Steuersatzdifferenzierungen

Die Differenzierung zwischen den ermäßigten Steuersätzen von 10 % und 13 % verkompliziert die Anwendung der Umsatzsteuer erheblich und ist sachlich (Art 7 B-VG) fragwürdig. Sachgerechter ist *ein einheitlicher ermäßigter* Umsatzsteuersatz zB von 12 % oder 11 %.

## 3 Vereinfachung durch einen Steuersatz

Noch sachgerechter wäre ein einziger Umsatzsteuersatz für alle in Österreich steuerpflichtigen Umsätze zB von 15 %, 16 % oder 17 %. Das wäre eine echte Vereinfachung für die Unternehmen und für die Finanzverwaltung. Die Konsumenten würden auf der einen Seite (zB von 10 % auf 17 %) belastet und auf der anderen Seite entlastet (von 20 % auf 17 %). Viele Zweifelsfragen, Rechtsunsicherheiten und Streitigkeiten in der Abgrenzung unterschiedlicher Steuersätze entfielen. Die Vereinfachung für die Kassensysteme, Rechnungserstellung nach § 11 UStG und Preis- und Warenauszeichnung wäre ebenso erheblich.

Kurz: Die Aufspaltung des ermäßigten Steuersatzes von 10 % in zwei ermäßigte Steuersätze von 10 % und 13 % mit zwei Anlagen verursacht erhebliche Komplikationen, Zweifelsfragen und Rechtsunsicherheiten. Ein einheitlicher ermäßigter Steuersatz von zB 11 % oder 12 % ist einer solchen Lösung vorzuziehen.

Ein großer Wurf wäre die Vereinheitlichung der verschiedenen Steuersätze auf einen einzigen einheitlichen Steuersatz (zwischen 15 % und 17 %) für alle in Österreich steuerpflichtigen Umsätze.

### III. Grunderwerbsteuer (GrESt)

#### 1 Die Betriebsnachfolge

Die Ermäßigung der GrESt in der Betriebsnachfolge durch einen

- Freibetrag von 900.000 Euro  
und
- eine Deckelung mit „höchstens 0,5 % vom Grundstückswert oder vom nachgewiesenen geringeren gemeinen Wert“

ist vielfach nicht anwendbar: Im Fall eines Betriebes mit hohen Verbindlichkeiten liegt nach § 7 Abs 1 Z 1 GrEStG idF des Begutachtungsentwurfes ein entgeltlicher Erwerb vor: § 7 Abs 1 Z 1 verlangt für

- *unentgeltliche Erwerbe eine Eigenkapitalquote* (Realkapital einschließlich stiller Reserven und Firmenwert) von 70 % bis 100 %!  
und für
- *teilentgeltliche Erwerbe eine Eigenkapitalquote* von 30 % bis 70 %!

Liegt die (reale) Eigenkapitalquote unter 30 %, so liegt nach § 7 Abs 1 Z 1 GrEStG idF des Begutachtungsentwurfes ein **entgeltlicher** Erwerb vor. Ein solcher wird nicht begünstigt, sondern mit 3,5 % GrESt von der Gegenleistung oder vom höheren gemeinen Wert des Grundstückes belastet!

Die hohe Verschuldung von Klein- und Mittelbetrieben (insbesondere im Tourismus) wird somit in vielen Fällen zu 3,5 % GrESt vom gemeinen Wert führen.

#### 2 Streit anfällige Gutachten

Bei Betriebserwerben sind nach § 7 Abs 1 Z 1 GrEStG idF des Begutachtungsentwurfes

- ~ entgeltliche (nicht begünstigt)
- ~ teilentgeltliche (teilweise begünstigt) und
- ~ unentgeltliche (voll begünstigt)

Betriebserwerbe zu unterscheiden. Das erfordert eine Unternehmensbewertung, um festzustellen, wieviel von einer Gegenleistung (zB in Form übernommener Schulden) auf die erworbenen Grundstücke entfällt. Beträgt die Quote des realen Eigenkapitals eines



geschenkt oder von Todes wegen unentgeltlich erworbenen Betriebes weniger als 30 % (die Schulden/Verbindlichkeiten liegen über 70 % des Verkehrswertes der Aktiva), so liegt nach dem Entwurf ein **entgeltlicher** Erwerb vor. Es greifen somit weder der Betriebsfreibetrag von 900.000 Euro noch die Deckelung mit 0,5 % des gemeinen Wertes der Grundstücke.

Die Feststellung des realen Eigenkapitals erfordert Sachverständigengutachten zur Feststellung stiller Reserven und eine Unternehmensbewertung zur Feststellung eines Firmenwertes.

Das bedeutet für die praktische Anwendung:

Viele Zweifelsfragen,  
viele Gutachten,  
noch mehr Zweifel,  
viel Streit über

- ☞ den Grundstückswert
- ☞ den gemeinen Wert
- ☞ stille Reserven im Grund und Boden, Gebäude oder im sonstigen Betriebsvermögen (Aktiva/Passiva)
- ☞ einen Firmenwert
- ☞ die Unternehmensbewertung

beschäftigen Gutachter, Finanzverwaltung und Gerichte.

### 3 Andere Fallgruben

Viele andere Bedingungen bringen die Begünstigungen für Betriebserwerbe zu Fall: Wird weniger als *ein Viertel* vererbt oder verschenkt, greift die volle Steuerpflicht mit 3,5 % GrEST von der Gegenleistung oder dem höheren Grundstückswert.

Der Übergeber muss außerdem älter als 55 Jahre oder erwerbsunfähig sein.

Kurz: Viele Betriebsnachfolgen durch Erwerbe von Todes wegen oder durch Schenkungen unter Lebenden werden voll besteuert. Die vorgesehenen Begünstigungen sind so stark eingeschränkt, dass sie vielfach nicht oder nur teilweise anwendbar sind. Die begünstigten und nicht begünstigten Fallkonstellationen sind mehr willkürlich als sachlich abgegrenzt. Die Tatbestandsmerkmale sind dabei vielfach nur mit Sachverständigengutachten festzustellen.

## 4 Eine praktikable Alternative

Zur Vereinfachung im Sinn der Praktikabilität, Streitvermeidung und Rechtssicherheit wird deshalb de lege ferenda vorgeschlagen:

### „§ 7. Tarif

Abs 1 „Unentgeltliche Erwerbe von Grundstücken werden mit 2 % vom Grundstückswert besteuert.“

Abs 2 „Entgeltliche und teilentgeltliche Grundstückserwerbe werden mit 3,5 % von der Gegenleistung und mit 2 % von einer allfälligen positiven Differenz zum Grundstückswert besteuert.“

Abs 3 „Der (entgeltliche, unentgeltliche oder teilentgeltliche) Erwerb von Betriebsgrundstücken, Anteilsvereinigungen nach § 1 Abs 2a und 3 sowie Vorgänge nach dem Umgründungssteuergesetz werden mit 0,5 % vom Grundstückswert besteuert.“

§ 3 Abs 1 Z 2 und 2a sowie § 4 Abs 2 GrEStG in der Fassung des Begutachtungsentwurfes können ersatzlos entfallen.

Der Tarif nach § 7 GrEStG wird stark vereinfacht. Sachverständigengutachten über Unternehmenswerte, stille Reserven, Firmenwerte, gemeine Werte sind so nicht notwendig.

Werden vom BMF mittels Verordnung aktuelle Grundstückswerte festgestellt, so ist es zweckmäßig, an diese Werte anzuknüpfen.

## 5 Eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b GGG

### 5.1 Status quo

Derzeit werden in der Regel 3,5 % GrESt von der Gegenleistung (zB vom Kaufpreis) mit 1,1 % Eintragungsgebühr kumuliert.

Derzeit bestehen Unterschiede zwischen der Eintragungsgebühr und der Grunderwerbsteuer

- in der Bemessungsgrundlage
- in den Befreiungen und
- Ermäßigungen und
- in den Übergangsregeln.

Siehe dazu *Beiser*, Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr neu, SWK-Spezial/Februar 2015, Rz 14 bis 26.

Eine Vereinheitlichung und Vereinfachung ist im Sinn der Praktikabilität und einer gleichmäßigen Belastung aller sachgerecht (Art 7 B-VG).

## **5.2 Kritik an der bestehenden Zweiteilung der Abgabenlasten in GrESt + Eintragungsgebühr**

Die de lege lata bestehende Zweiteilung der Abgabenlasten in GrESt + Eintragungsgebühr anlässlich von Grundstückstransaktionen

- ~ verdoppelt den Erklärungsaufwand
- ~ erschwert effiziente Kontrollen und
- ~ behindert den Rechtsschutz (Rechtsschutz in der GrESt über das BFG und den VwGH, in der Eintragungsgebühr dagegen über die ordentliche Gerichtsbarkeit): Sich mit der Finanzverwaltung und den Gerichten über den „gemeinen Wert von Grundstücken“ zu streiten, ist kostspielig und zermürend.

Eine sachliche Notwendigkeit für eine solche Aufblähung des Erklärungsaufwands und Behinderung des Rechtsschutzes ist nicht ersichtlich. Eine stark (von 4,6 % auf 2,5 %) reduzierte Abgabenlast von der Gegenleistung oder den vom BMF mit Verordnung festgelegten Grundstückswerten wäre ein großer Fortschritt:

- Die Erklärung erfolgt elektronisch über Finanz-Online.
- Die Finanzverwaltung ist für eine effiziente Kontrolle mit Daten über Grundstückswerte gerüstet und ausgebildet.
- Eine niedrige gleichmäßige Belastung aller ist sachgerechter als eine Begünstigung der einen auf Kosten anderer: Die Abgaben, die die einen nicht zahlen, müssen die anderen durch Mehrbelastungen zahlen. Das widerspricht einer gleichmäßigen Belastung aller.

### 5.3 De lege ferenda

Eine Vereinheitlichung und Vereinfachung mit einer gleichmäßigen Belastung aller Grundstückstransaktionen ist wie folgt zu erreichen:

Die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b GGG wird aufgehoben. Die GrESt wird generell in Höhe von 2,5 % der Gegenleistung oder des höheren gemeinen Wertes/Grundstückswertes (laut Verordnung des BMF) erhoben. Ein einheitlicher Steuersatz in § 7 GrEStG und eine einheitliche Bemessungsgrundlage in § 4 GrEStG werden so verankert. Die Verknüpfung der GrESt-Bemessung nach Einheitswerten entfällt ersatzlos.

Die vom BMF durch Verordnung festgestellten Grundstückswerte können als „gemeiner Wert“ herangezogen werden, solange nicht ein niedriger Wert nachgewiesen wird.

Ein Fünftel des GrESt-Aufkommens erhält die Gerichtsbarkeit als Ersatz für den Gebührenausschlag, 4 % der Bund für die Einhebung, der Rest (76 %) fließt an die Gemeinden.

Die Belastung mit GrESt wird so gleichmäßig (Art 7 B-VG) auf Immobilienerwerber verteilt. Die Einhebung wird vereinfacht. Das Aufkommen steigt durch die gleichmäßige Bemessung von der Gegenleistung oder dem höheren gemeinen Wert/Grundstückswert (laut Verordnung des BMF) mit einem einheitlichen Steuersatz.

Der entgeltliche Erwerb von Immobilien wird kostengünstiger.

Mit freundlichen Grüßen

*Reinhold Beiser*

Innsbruck, 28. Mai 2015